

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **0002235-86.2019.8.26.0223**  
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Propriedade**  
Exequente: **Vagner Lino de Freitas e outro**  
Executado: **Casa Grande Hotel Sa**

**CARLOS EDUARDO PIMENTEL**, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação do valor de mercado dos imóveis penhorados nos autos.

**Requer** a juntada dos **LAUDOS DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

**Requer** expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 585/586, 591/592, 594/595.**

Termos em que  
Pede deferimento

Santos, 12 de junho de 2023

**Carlos Eduardo Pimentel**

**Perito Judicial**

*Assinado eletronicamente*

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Apartamento nº 22**

**Edifício Jurubatuba**

**Av. da Saudade nº 435, Guarujá/SP**

**Matrícula 10.514 do CRI Guarujá**

**1 – OBJETIVO**

O objetivo do laudo é proceder à avaliação de valor de mercado do imóvel Apartamento nº 22 do Edifício Jurubatuba, sito à Av. da Saudade nº 435, Guarujá/SP, descrito na matrícula 10.514 do CRI do Guarujá, objeto da penhora nos autos do processo nº 0002235-86.2019.8.26.0223, em tramite pela 2ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP.

3

**2- RESUMO EXECUTIVO**

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Comparativo Diretos de Dados de Mercado e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado do imóvel avaliando, para junho de 2023, é de:

**Valor total**

(em números comerciais)

**R\$ 300.000,00**

(Trezentos mil reais)

Para junho de 2023

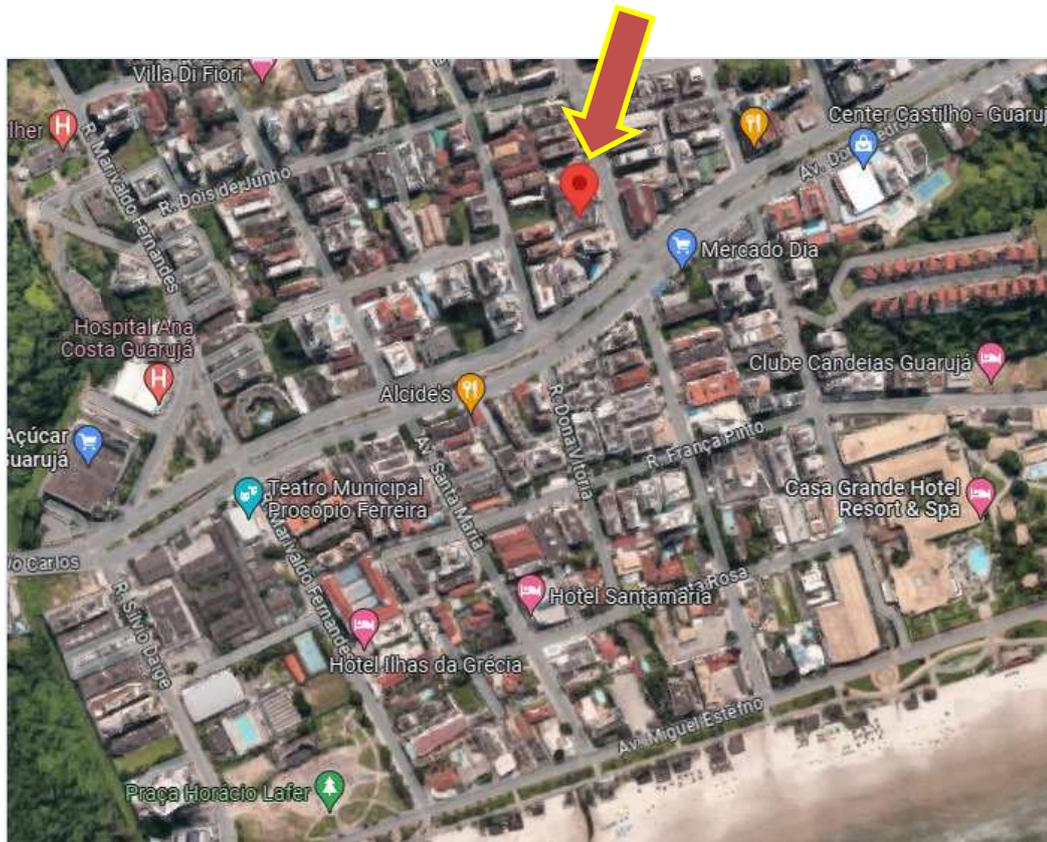
### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi designada para data de 11 de maio de 2023 conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pelo Sr. Robson Santos Ribeiro, representante da parte requerida, pelo Sr. Pedro, morador do apartamento, que disponibilizou o acesso às dependências internas, e pelo Sr. Vagner Lino, requerente, acompanhado de seu i. patrono.

#### 3.1 – Localização

O imóvel objeto da penhora está localizado na Av. da Saudade, sob o nº 435, na quadra completada pela Av. D. Pedro I e Rua Dois de Junho. Trata-se de área residencial, na região da Enseada/Jardim São Miguel, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).

A seguir foto aérea e mapa de localização com destaque ao imóvel avaliando:



Mapa de localização do imóvel avaliando

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

## 3.2 – Caracterização

O Edifício Jurubatuba trata-se de condomínio residencial com dois blocos de apartamentos, cada qual contendo térreo e três (3) pavimentos tipo, distribuídos por quatro (4) unidades por andar.

O condomínio conta com garagem coletiva no térreo, não dispondo de portaria e elevador. Junto ao recuo de fundos, o Condomínio dispõe de área de churrasqueira, sanitário, apartamento do zelador e armários de depósitos.

Conforme matrícula 10.514 do CRI do Guarujá (fls. 212), o apartamento avaliando é identificado como nº 22, localizado no 2º andar do Edifício Tia Jurubatuba, Bloco frontal, contando com área útil privativa de **70,87 m<sup>2</sup>** e direito a 1 vaga de garagem coletiva:

IBRICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio  
- OFICIAL VITALÍCIO -

matricula **10514** ficha **01**

Guarujá, 07 de Março de 1978

**Imóvel:-** O apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Jurubatuba, situado a Avenida da Saudade nº 435, nesta cidade e comarca de Guarujá, confrontando na frente e à direita com áreas externas, à esquerda com o apartamento de final "3" do respectivo andar, área interna e com a escadaria que dá para a entrada, e nos fundos, com o apartamento de final "4" do respectivo andar contendo a área útil de 70,87 metros quadrados, a área comum de 9,42 metros quadrados e área de garagem de 20,31 metros quadrados, totalizando 100,60 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,0220% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.-

**Proprietária:-** OURO VELHO - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., com sede em Santos, a Rua Amador Bueno nº 38, 2º andar, conjunto 23, inscrita no CGC" do MF, sob o nº 62.998.182/0001-99.-

**Registro Anterior:-** Transcrição nº 16.786 desta circunscrição.-

O Oficial *[Assinatura]*

A entrada no imóvel foi franqueada pelo morador do apartamento, Sr. Pedro, onde foi possível adentrar nas dependências internas e verificar seus acabamentos construtivos, permitindo ter elementos seguros para a avaliação imobiliária.

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6

O apartamento nº 22 possui a seguinte distribuição interna e acabamentos construtivos:

- Sala: piso de taco de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, porta de madeira e janelas com esquadrias metálicas;
- Cozinha: Piso e paredes com revestimento cerâmico. Esquadria metálica/madeira na janela. Porta em madeira.
- Área de serviço: Piso e paredes com revestimento cerâmico. Esquadria metálica/madeira na janela. Porta em madeira.
- W.C: Piso e paredes com revestimento cerâmico.
- Bº social: Piso e paredes com revestimento cerâmico.
- Dois (2) dormitórios: piso de taco de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, porta de madeira e janelas com esquadrias metálicas.

Conforme tabela “Valores de edificações de imóveis urbanos” do IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser classificado como “Apartamento Padrão Médio”, e estado de conservação como “Regular/necessitando de reparos simples”.

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7

#### 3.3 – Registro fotográfico da vistoria



Foto 1 – Fachada frontal do edifício



Foto 2 – Vista da área de garagem no térreo



Foto 3 – Vista da área de churrasqueira de uso comum



Foto 4 – Vista dos armários de depósito



Foto 5 – Porta de entrada do apartamento avaliando

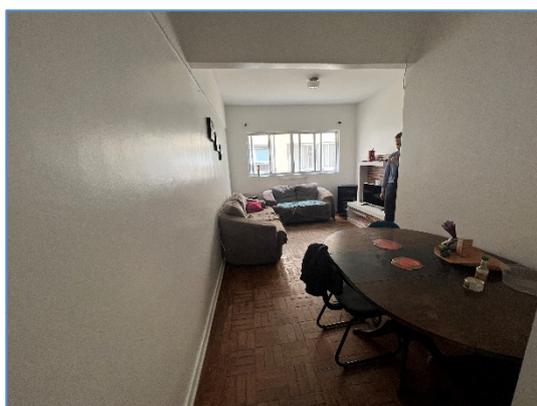


Foto 6 – Vista da sala

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista da sala



Foto 8 – Vista da cozinha



Foto 9 – Vista da cozinha



Foto 10 – Vista do sanitário



Foto 11- Vista do dormitório

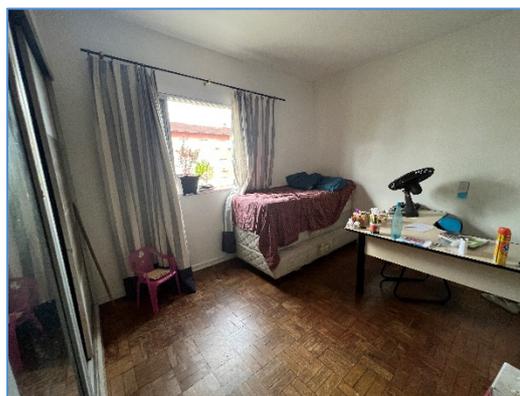


Foto 12- Vista do dormitório

## 4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 4.1 – Escolha do método avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, pesquisados das mais diversas fontes (imobiliárias, anúncios em internet, placas no local etc.), totalizando **22 elementos**. Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

### 4.2 – Composição da amostra de dados comparativos

No planejamento da pesquisa, foram considerados semelhantes os elementos do mesmo tipo (apartamentos) e características físicas do bem avaliando, bem como localização na mesma região geográfica e mesmas condições mercadológicas, compondo uma amostra de **22 elementos de apartamentos a venda na praia da Enseada**.

As fontes de informações foram diversificadas sendo estas de anúncios de classificados de placas de venda no local, consultas às imobiliárias credenciadas, corretores e anúncios em internet. Todas as fontes foram identificadas e declinadas. Os dados pesquisados referem-se à oferta no mercado imobiliário. Não foi considerada nenhuma opinião subjetiva dos informantes dos dados pesquisados.

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação sendo fixada para o mês de junho de 2023. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90). A seguir tabela com os **22 elementos** amostrais utilizados no cálculo do valor de mercado e a fonte de informação obtida.

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10

	Endereço	Preço ofertado	Valor total (desc. fator oferta)	Fonte de informação
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	280.000,00	252.000,00	ANUNCIANTE MILTON FATUCH JUNIOR - (11) 99454-5130
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	950.000,00	855.000,00	ANUNCIANTE MARCO TOLEDO - (11) 3849-3211
3	Av. do Parque 455	370.000,00	333.000,00	Verano Negócios Imobiliários - COD. AP5788
4	Avenida Santa Maria, 743	330.000,00	297.000,00	Lopes imóveis Litoral
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	240.000,00	216.000,00	Atlântico Imóveis Guarujá - COD. AI1634
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto. 684	290.000,00	261.000,00	Ingrid Pivatto - (11) 94978-2187
7	Avenida Atlântica, 577	430.000,00	387.000,00	Factual Imóveis
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	690.000,00	621.000,00	HORACIO LUIZ MARCATO - (11) 91191-5966
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	380.000,00	342.000,00	Patricia Carneiro - (11) 98233-8133
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque	400.000,00	360.000,00	Celso Ferreira - (11) 94758-6960
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	470.000,00	423.000,00	WILSON LOPES - (11) 99944-9959
12	Rua Bandeirantes 105	480.000,00	432.000,00	ANUNCIANTE Sergio Modica - (13) 99799-7966
13	Rua Iracema, 497	350.000,00	315.000,00	MARCIO FERNANDES CARBONARO - (11) 94033-7877
14	Rua Uruguai nº 618	850.000,00	765.000,00	Praias Imobiliárias - REF. 81846
15	Rua Uruguai nº 618	800.000,00	720.000,00	Paulo Roberto Mapelli - (13) 99175-9888
16	Rua Uruguai nº 618	1.500.000,00	1.350.000,00	Verde Mar Imóveis - COD. VM800
17	Avenida Veraneio, 410	950.000,00	855.000,00	Antonio Boal - (13) 98115-9558
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	410.000,00	369.000,00	Jefferson Gonçalo - (13) 97418-2407
19	Av. do Parque 83	500.000,00	450.000,00	RODRIGUES E SILVA EMPREENDIMENTOS - (11) 99199-5537
20	Rua Sílvio Daige, 57	1.300.000,00	1.170.000,00	Renato Polvini - (16) 97400-1670
21	Avenida Santa Maria, 656	380.000,00	342.000,00	FABRICIO LIMA SOARES - (13) 97405-9091
22	Rua Amazonas, 536	260.000,00	234.000,00	Tereza Nobel - (13) 99764-1878

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11

#### 4.3 – Escolha das variáveis

Foram eleitas variáveis que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor, estabelecida supostas relações entre si e com a variável dependente.

##### 4.3.1 – Variável dependente

A variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “Valor total”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral. Eventuais superestimativas que porventura tenham acompanhado os valores ofertados tiveram o desconto pelo tradicional “fator oferta” = 10% (0,90).

##### 4.3.2 - Variáveis independentes

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área útil dos imóveis, medida em m<sup>2</sup>. A área útil do imóvel avaliando é de 70,87 m<sup>2</sup>.

- Variável independente proxy “Padrão Construtivo”

Representada pelo fator de padrão construtivo de cada elemento, considerando a classificação da tabela de coeficientes do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IUP”. Para o imóvel avaliando foi considerado fator “5,000” correspondente ao enquadramento como “Apartamento padrão médio”.

- Variável independente quantitativa “Distância ao polo valorizante”

Representada pela distância do imóvel ao ponto mais próximo da Praia da Enseada, medida em linha reta. A distância do imóvel avaliando até a Praia da enseada é de 450,00 metros.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

	Endereço	Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total
1	Rua Doutor Fernando Nascimento, 250	62,00	500,00	5,075	252.000,00
2	Rua Dona Vitória Yunes Stefano 667	160,00	250,00	6,144	855.000,00
3	Av. do Parque 455	65,00	500,00	6,144	333.000,00
4	Avenida Santa Maria, 743	80,00	700,00	4,568	297.000,00
5	Avenida Dom Pedro I, 1785	100,00	500,00	4,218	216.000,00
6	Avenida Desembargador Plínio de Carvalho Pinto, 684	50,00	600,00	5,075	261.000,00
7	Avenida Atlântica, 577	120,00	570,00	4,218	387.000,00
8	Rua Dona Vitória Yunes Stefano, 667	160,00	250,00	4,218	621.000,00
9	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 40	82,00	450,00	5,075	342.000,00
10	Rua Doutor Júlio Prestes de Albuquerque, 249	129,00	320,00	4,218	360.000,00
11	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540	130,00	450,00	4,568	423.000,00
12	Rua Bandeirantes 105	114,00	350,00	4,568	432.000,00
13	Rua Iracema, 497	98,00	350,00	4,568	315.000,00
14	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	765.000,00
15	Rua Uruguai nº 618	114,00	620,00	6,827	720.000,00
16	Rua Uruguai nº 618	233,45	620,00	6,827	1.350.000,00
17	Avenida Veraneio, 410	172,00	440,00	5,075	855.000,00
18	Rua Luiz Rodrigues Pedro, 210	84,00	800,00	4,568	369.000,00
19	Av. do Parque 83	97,00	420,00	5,075	450.000,00
20	Rua Sílvio Daige, 57	166,00	10,00	6,827	1.170.000,00
21	Avenida Santa Maria, 656	60,00	650,00	6,144	342.000,00
22	Rua Amazonas, 536	65,00	240,00	4,218	234.000,00

12

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****4.4 - Memória de cálculo**

13

**Relatório Estatístico - Regressão Linear****Modelo:**

Apartamento nº 22 do Edifício Jurubatuba

**Data de referência:**

Junho de 2023

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9794288 / 0.9878776
Coefficiente de determinação:	0.9592809
Fisher - Snedecor:	141.35
Significância do modelo (%):	0.01

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

**3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL****Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	777682.207	3	259227.402	141.351
Não Explicada	33010.721	18	1833.929	
Total	810692.928	21		

**Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor total $\frac{1}{2}$  = +247.4940582 +69.50904779 \* Area total $\frac{1}{2}$  +8885.689311 / Distancia ao polo valorizante<sup>2</sup> - 6999.42304 / Padrão construtivo<sup>2</sup>

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x $\frac{1}{2}$	14.87	0.01
Distancia ao polo valorizante	1/x <sup>2</sup>	1.87	7.78
Padrão construtivo	1/x <sup>2</sup>	-9.19	0.01
Valor total	y $\frac{1}{2}$	4.09	0.07

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	0.27	0.33
Padrão construtivo	-0.18	0.86
Valor total	0.85	0.96

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0.32	0.26
Valor total	0.44	0.40

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Valor total	-0.63	0.91

## 3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

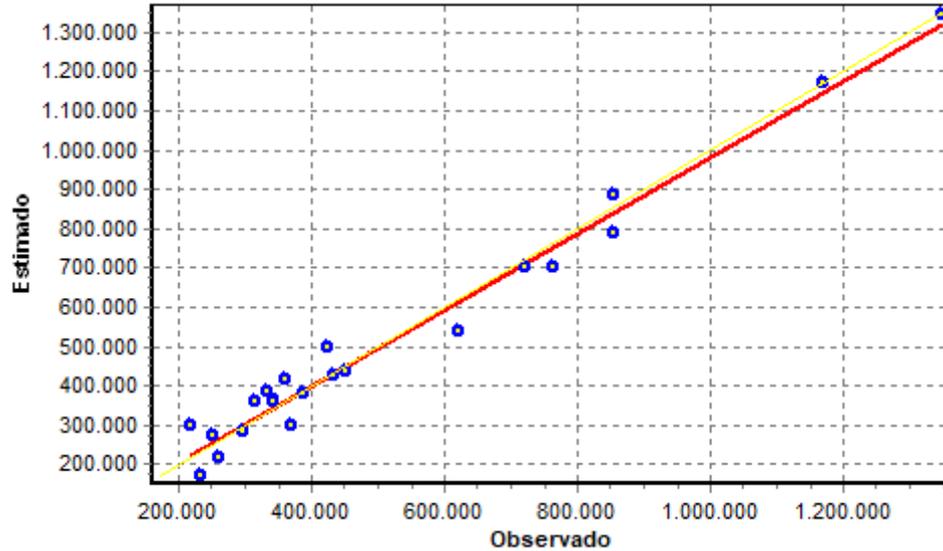
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

15

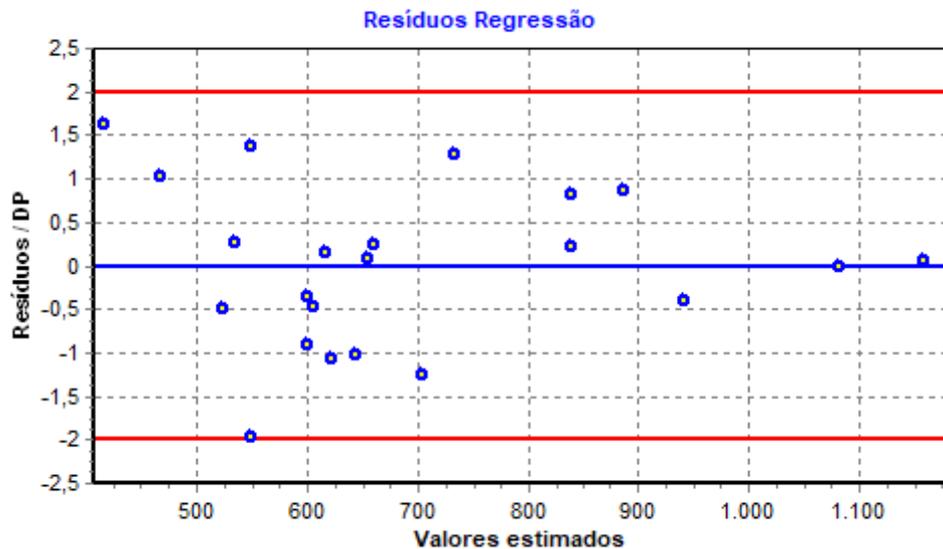
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



**5- RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

17

Substituindo-se as variáveis independentes pelos seus respectivos valores na equação de regressão tem-se:

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = +247.4940582 + 69.50904779 * \text{Area total}_{\frac{1}{2}} + 8885.689311 / \text{Distancia ao polo valorizante}^2 - 6999.42304 / \text{Padrão construtivo}^2$$

Area total	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo
70,87	450,00	5,00

$$\text{Valor total}_{\frac{1}{2}} = +247.4940582 + 69.50904779 * 70,87_{\frac{1}{2}} + 8885.689311 / 450,00^2 - 6999.42304 / 5,00^2$$

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
<b>R\$ 300.000,00</b>	R\$ 305.497,43	R\$ 287.075,19	R\$ 324.492,53

**Valor total**  
(em números comerciais)

**R\$ 300.000,00**

(Trezentos mil reais)  
Para junho de 2023

Correspondente a um valor unitário de R\$ 4.233,10/m<sup>2</sup>

**6- TERMO DE ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente laudo com dezoito (18) páginas impressas em formato PDF, tamanho A4, 150 DPI, sendo assinado eletronicamente pelo perito judicial.

18

Santos, 12 de junho de 2023

**Carlos Eduardo Pimentel**

**Perito Judicial**

*Assinado eletronicamente*